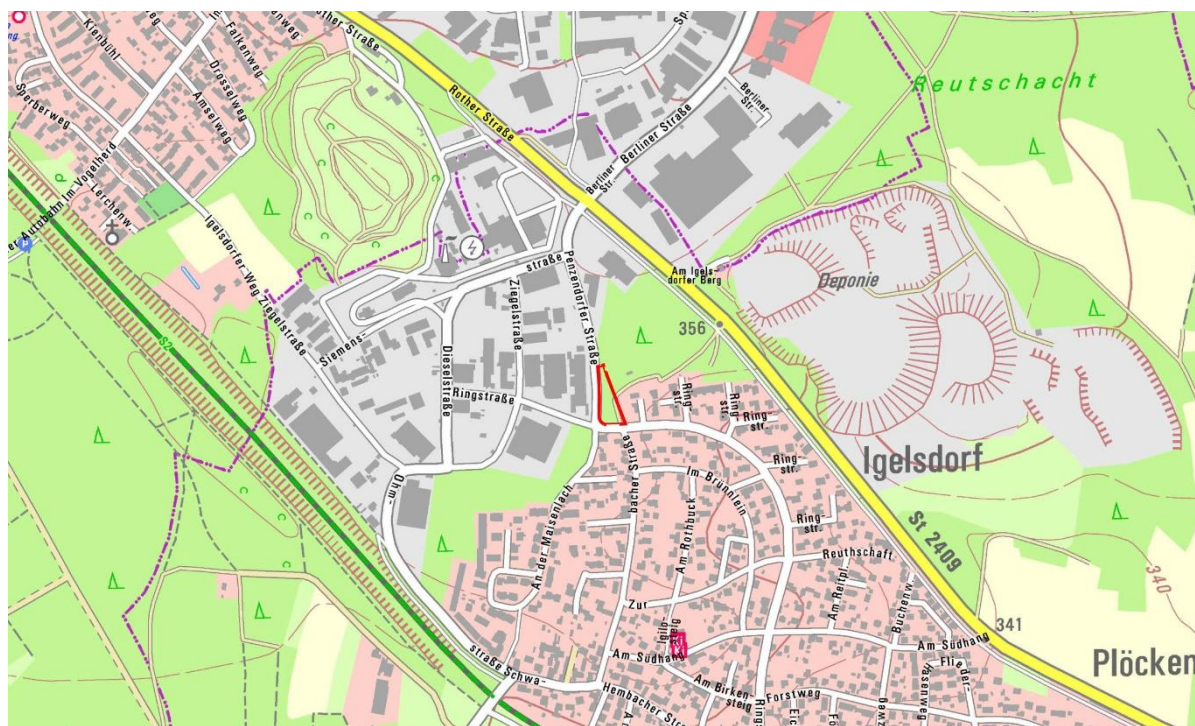




Gemeinde Rednitzhembach Landkreis Roth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel Penzendorfer Str. / Ecke Ringstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 10.11.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Rednitzhembach
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Jürgen Spahl

Rathausplatz 1
91126 Rednitzhembach

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Planstand Entwurf vom 10.11.2025

Nürnberg, 10.11.2025
TB MARKERT

Rednitzhembach,
Gemeinde Rednitzhembach

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Jürgen Spahl
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	6
A.1	Anlass und Erfordernis	6
A.2	Ziele und Zwecke	6
A.3	Verfahren	6
A.4	Ausgangssituation	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	11
A.5.3	Naturschutzrecht	12
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	12
A.5.5	Wasserhaushalt	12
A.5.6	Immissionsschutz	12
A.5.7	Denkmalschutz	12
A.6	Planinhalt	14
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	14
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	14
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
A.6.5	Grünordnung	16
A.6.6	Baumfallzone, Nähe zum Wald	17
A.6.7	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	17
A.6.8	Immissionsschutz	20
A.6.9	Örtliche Bauvorschriften	24
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	24
A.6.11	Flächenbilanz	25

B	Umweltbericht	26
B.1	Einleitung	26
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	26
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	27
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	30
B.2.1	Schutzgut Fläche	30
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	30
B.2.3	Schutzgut Boden	31
B.2.4	Schutzgut Wasser	31
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	31
B.2.6	Schutzgut Landschaft	32
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	32
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	32
B.2.9	Wechselwirkungen	32
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	32
B.3.1	Wirkfaktoren	32
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	33
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	33
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	34
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	34
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	35
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	35
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	36
B.3.10	Wechselwirkungen	36
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	38
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	38
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	38
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	38
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	39
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	39
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	40
B.5.3	Waldrechtlicher Ausgleich	41
B.5.4	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	41

B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
B.7	Zusätzliche Angaben	42
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	42
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	42
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	43
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	43
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	44
C	Rechtsgrundlagen	45
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	46
E	Verzeichnis der Anlagen	46

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In den vergangenen Jahren wurde die Gemeinde Rednitzhembach wiederholt mit Bauabsichten für eine bestehende Brachfläche im Ortsteil Igelsdorf an der Nahtstelle zwischen dem Baugebiet Igelsdorf 1a und Gewerbegebiet Nord konfrontiert.

Jüngste Planungen eines Investors für die Errichtung eines Hotels mit Wohnungen hat der Gemeinderat zum Anlass genommen, einen Bebauungsplan für diese Fläche aufzustellen. Die Planungsabsicht wurde als geeignete Nutzung für einen Lückenschluss zwischen gewerblicher Nutzung im Westen und Wohnnutzung im Osten erachtet.

Das Plangebiet wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1a Igelsdorf als Fläche für Forstwirtschaft dargestellt. Um vorliegend eine Bebauung zu ermöglichen, wird daher eine Änderung des Bebauungsplans bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Wesentliches Ziel der Planung ist die Ermöglichung einer Bebauung auf einer Brachfläche. Hierbei soll eine Nutzung ermöglicht werden, die zwischen emittierender Nutzung im Westen und schutzbedürftiger Wohnbebauung im Osten vermittelt.

Der Übergang zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem angrenzenden Gewerbegebiet soll durch die Planung verträglich gestaltet werden.

A.3 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Penzendorfer Straße/Ecke Ringstraße“ aufzustellen und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für die Vorentwürfe der beiden Bauleitpläne erfolgte in der Zeit vom 22.03.2022 bis einschließlich 21.04.2022. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde zwischenzeitlich vorgezogen. Hier erfolgte bereits der Feststellungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 25.04.2024. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung liegt noch nicht vor.

Nach Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde hat der Gemeinderat aufgrund besonderer Anforderungen an den Immissionsschutz am 25.07.2024 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzuführen.

A.4 Ausgangssituation

Das ansatzweise dreieckige Plangebiet liegt im Nordwesten des Gemeindegebiets Rednitzhembachs, im Ortsteil Igelsdorf. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Penzendorfer Straße im Westen und die Ringstraße im Süden. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Baugebiet Igelsdorf 1a an. Im Norden bildet ein Wald die Grenze zum Plangebiet.

Westlich der Penzendorfer Straße liegt das Gewerbegebiet Rednitzhembach Nord, südlich der Ringstraße grenzt, wie im Osten, ein Wohngebiet an.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

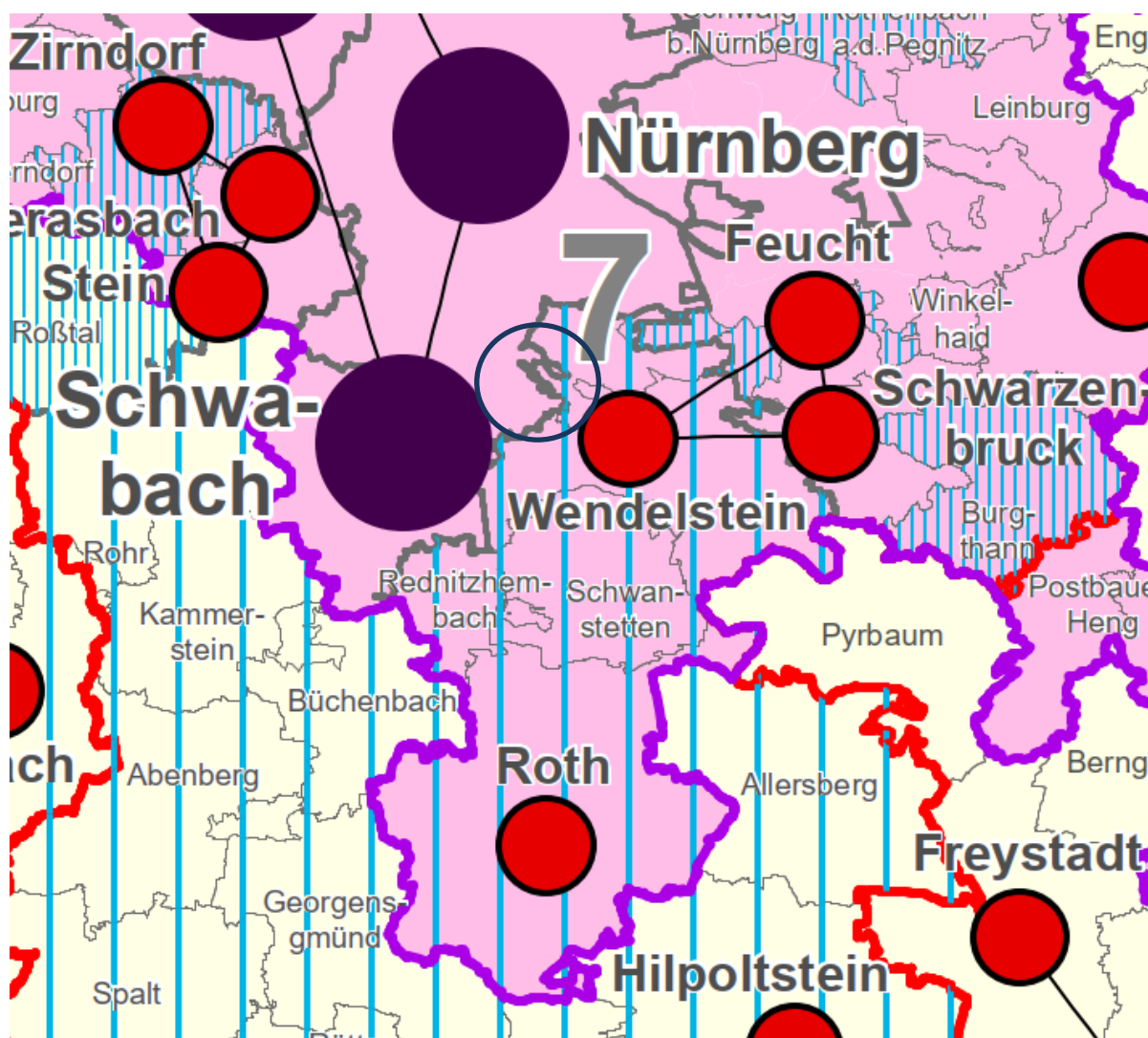


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

3.1.1. (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume aus-gerichtet werden.

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2. (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3. (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [..]

5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

A.5.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (Region 7)

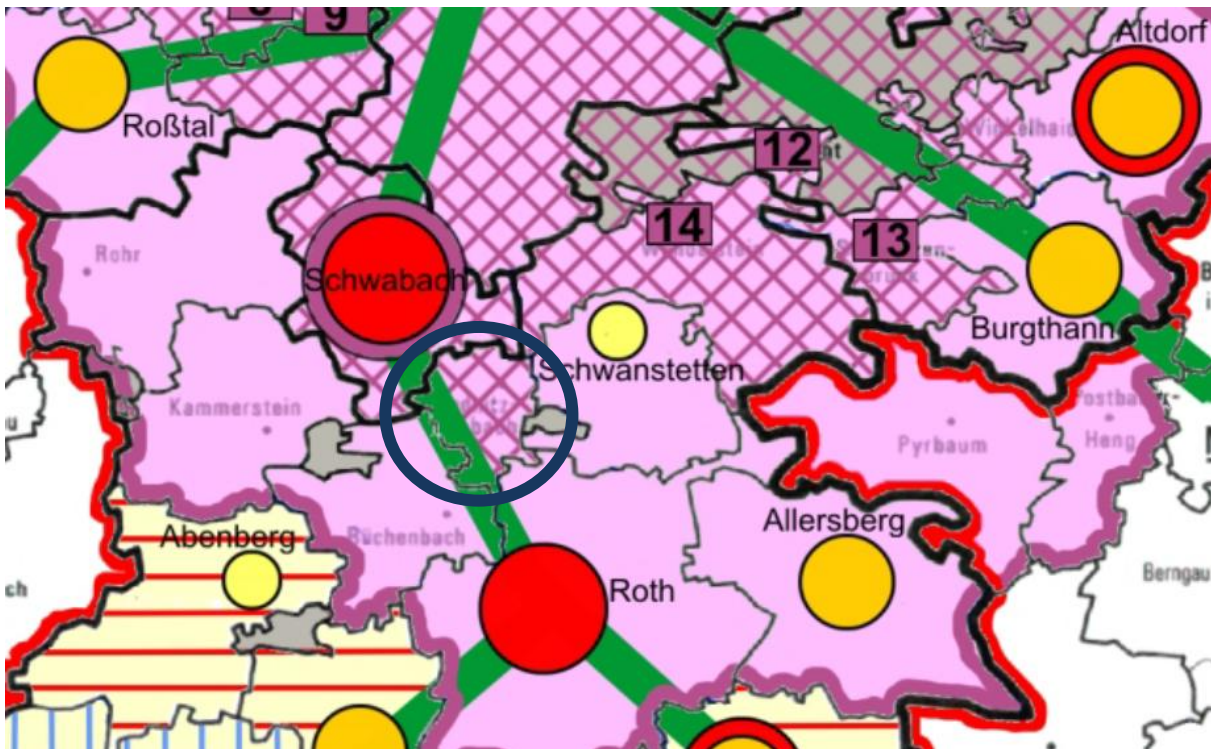


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nürnberg (7) mit Kennzeichnung Rednitzhembach (blauer Kreis)

Der zu berücksichtigende Regionalplan „Region Nürnberg“ vom 1. Juli 1988 mit seinen insgesamt 21 verbindlichen Änderungen (Stand: 20.04.2021), stellt das Gemeindegebiet Rednitzhembach als Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum um die drei Oberzentren Nürnberg, Fürth und Erlangen dar.

- 1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg
 - 1.1 Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.
 - 1.2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.
 - 1.5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.
 - 1.6 Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.

Gemeinde Rednitzhembach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel Penzendorfer Straße / Ecke Ringstraße“

Entwurf vom 10.11.2025 – Begründung mit Umweltbericht

2 Raumstruktur

2.1 Raumstrukturelles Leitbild

- 2.1.1 Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass [...] sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern.

3 Siedlungswesen

3.1 Siedlungsstruktur

- 3.1.1 In der Region soll die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- 3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. [...]

3.2 Wohnungswesen

- 3.2.2 Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsver-sorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürn-berg/Fürth/Erlangen [...], hingewirkt werden.
- 3.2.3 Der Wohnungsbestand soll, insbesondere in der engeren Verdichtungszone im gro-ßen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in seinem Umfang möglichst erhal-ten werden.

6 Energieversorgung

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

6.1.3 Gasversorgung

Es ist anzustreben, die Gasversorgung innerhalb der Region durch die Erweiterung des Gasverteilungsnetzes sicherzustellen. (G)

6.2.2 Sonnenenergie

- 6.2.2.1 Die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung sollen inner-halb der gesamten Region verstärkt genutzt werden. (Z)
- 6.2.2.2 Es ist anzustreben, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevor-zugt innerhalb von Siedlungseinheiten entstehen, sofern eine erhebliche Beeinträch-tigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann. (G)

7 Freiraumstruktur

7.1.4 Pflege und Entwicklung der Landschaft

7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben. (G)

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rednitzhembach stellt das Plangebiet als Fläche für die Aufforstung dar. Um die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu ermöglichen, muss dieser geändert werden. Dies erfolgt hierbei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde zwischenzeitlich vorgezogen. Hier erfolgte bereits der Feststellungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 25.04.2024. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung liegt noch nicht vor.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rednitzhembach

A.5.2 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan 1a „Igelsdorf“. In der Vergangenheit wurden 33 Änderungen vorgenommen. Aktuell liegt für die 34. Änderung ein Aufstellungsbeschluss vor. Das Plangebiet war weder in den vorangegangenen noch in der aktuellen Änderung betroffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche – Forstwirtschaft – fest.

A.5.3 Naturschutzrecht

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - "Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelland und Heidenberg" (LSG West)". Weitere nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebiete befinden sich im Plangebiet und dessen Umgebung nicht.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Juni 2021 wurde das Büro ÖFA mit der Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Relevanzprüfung) beauftragt, diese ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Zuge dieser artenschutzrechtlichen Prüfung wurde keine Betroffenheiten von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt.

A.5.4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG notwendig:

- Gehölzbeseitigungen dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September) erfolgen.

A.5.5 Wasserhaushalt

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete und keine Hochwassergefahrenflächen.

A.5.6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen der Penzendorfer Straße und der Ringstraße ein. Gewerbelärmemissionen die auf das Plangebiet einwirken werden durch das westlich gelegene Gewerbegebiet hervorgerufen. Aktuell gehen von dem Plangebiet (Brachfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen) keine Emissionen aus.

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 666/1 und 666/23, Gemarkung Walpersdorf und umfasst eine Fläche von ca. 2.165 m². Der Bebauungsplan ersetzt für seinen räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 und 3 BauNVO. Innerhalb dieses Mischgebietes sind Wohngebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Durch die Kombination von Wohngebäude und Hotel wird ein verträglicher Übergang zwischen den in Kapitel A.2 genannten Nutzungen (emittierendes Gewerbe und schutzbedürftigem Wohnraum) geschaffen. Die geplante Wohnbebauung greift die bestehende Nutzung im Osten auf, das Hotel und die Gastronomie Nutzung, mit ihren höheren Lärmemissionen und Toleranzen, entspricht dem angrenzenden Gewerbegebiet.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung zulässiger Grundflächenzahl sowie über Festsetzung von Wandhöhen als Höchstmaß.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 60 vom 100 (GRZ 0,6). Über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässigen Überschreitungen der Grundflächen bis 0,8 hinaus werden abweichend zusätzliche Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht. Bedingung für diese zusätzlichen Überschreitungen ist die wasserdurchlässige Ausbildung der baulichen Anlagen, die den Wert von 0,8 überschreiten.

Die Wandhöhe des Gebäudes darf eine Höhe von 8 m bzw. 10,5 Meter für das Staffelgeschoss nicht überschreiten, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf drei festgesetzt

Hinsichtlich der Geschossigkeit wird das Gebäude mit seinen zwei Vollgeschossen und dem zurückgesetzten dritten Staffelgeschoss einen Übergang zwischen der niedrigeren Wohnbebauung im Osten (ein bis zweigeschossig) und den höheren Gewerbekomplexen im Westen (zwei bis dreigeschossig) schaffen.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden baukörperbezogen, mittels Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Innerhalb der mit „Fluchttreppe“ bezeichneten Fläche darf eine Fluchttreppe mit der festgesetzten Wandhöhe an die Baugrenze herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Die ermöglichte Fluchttreppe ist nicht für die dauerhafte Nutzung vorgesehen. Sie erfüllt die wesentlichen Anforderungen für untergeordnet Vorbauten nach Art 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO, da sie weniger als ein Drittel der Breite der Außenwand einnimmt, mit 1,4 Metern weniger als

1,5 Meter vor die Außenwand tritt und mit mehr als 2,6 Metern auch die Anforderung von mindestens 2,0 Meter Entfernung zum Nachbargrundstück einhält. Die Fluchttreppe hat mit Ein- und Austrittspodesten und Absätzen eine Gesamtlänge von 14 m über zwei Geschosse. Bezogen auf das jeweilige Geschoss werden auch die nach Art. 6 Abs. 6 Buchst. A) maximalen 5 Meter nur unwesentlich überschritten. Nachteilige Anforderungen an den Brandschutz sind durch das Baufenster für die Fluchttreppe nicht zu erwarten. Die Lage und Ausbildung der Fluchttreppe selbst wurde durch den Vorhabenträger mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

Nachteile für die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke sind entsprechend der vorstehend beschriebenen Dimensionen und Eigenschaften nicht zu befürchten, insbesondere, da die Fluchttreppe als offene Konstruktion ausgeführt wird und im Eigenschatten des Gebäudes selbst liegt.

Das Überschreiten der Höchstbreite von 5,0 Meter wird in gewissem Umfang dadurch kompensiert, dass der Mindestabstand von 2,0 Metern durch die Fluchttreppe deutlich eingehalten wird. Das Bauteil wird im Vergleich mit einer zulässigen, denkbaren nicht abstandsflächenrelevanten Anordnung von zwei Balkonen von 5,0 Meter Breite mit geschlossenen Brüstungen die versetzt über zwei Geschosse angeordnet werden, in seiner Wahrnehmbarkeit und Wirkung zurückbleiben. Bestehende Baurechte auf dem Nachbargrundstück werden nicht eingeschränkt; es sind auch keine größeren Abstandsflächen einzuhalten. In der Summe erscheinen damit die nachbarlichen Belange hinreichend berücksichtigt.

Innerhalb der mit „Kellerabgang“ bezeichneten Fläche dürfen Kellerabgänge bis zu einer Höhe von 1,2 Meter an die Baugrenze herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Die Kellerabgänge werden mit einer Absturzsicherung versehen. Diese entsprechen in ihren Dimensionen üblichen zulässigen Einfriedungen (Zäune/Mauern). Die Schutzzwecke der BayBO hinsichtlich Belüftung, Belichtung und Brandschutz werden gewahrt. Auswirkungen auf die nachbarlichen Belange sind nicht zu befürchten. Die Festsetzung erfolgt deklaratorisch; die Kellerabgänge wären auch nach Art. 6 Abs. 6 BayBO bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht zu berücksichtigen.

Im Mischgebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

A.6.5 Grünordnung

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen mit einer Gras-/Kräutermischung anzusähen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochtones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden.²

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.5.1 Artenliste

A) Bäume

I. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holz-Apfel</i>
<i>Pyrus pyraster</i>	<i>Holz-Birne</i>

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Heckenrose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Weinrose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

A.6.6 Baumfallzone, Nähe zum Wald

Der Wald auf den beiden Fl.Nrn. 851 und 851/7 stellt Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz dar. Dieser unterliegt bereits heute entsprechenden Verkehrssicherungspflichten, da auch heute schon Bäume auf zulässig errichtete Gebäude oder die Penzendorfer Str. stürzen könnten, bzw. eine Baumfallzone von 25 Metern nicht eingehalten wird. Auch werden die überplanten Grundstücke schon heute für informelle Durchwegungen genutzt. Eine Einhaltung eines Abstandes von 25 Metern ist nicht möglich, da das Grundstück dann nicht mehr bebaubar wäre. Eine Mehrbelastung für die Waldbesitzer kann aufgrund der vorstehenden Aspekte nicht erkannt werden.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages ist durch den Vorhabenträger eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber den bewaldeten Nachbargrundstücken beizubringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der angrenzenden Waldflächen offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer oder Grillplätze) auf Grundstücken, die weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gern. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG erlaubnispflichtig sind.

A.6.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische

Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.7.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2.165 m². Die Mischbaufläche nimmt die gesamte Fläche ein.

Die in die Ausgleichsberechnung einfließenden Bestandsflächen werden in folgende Kategorie eingestuft: Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung; oberer Wert

In diese Wertstufe fallen gemäß Liste 1b des Leitfadens Gehölze und Bauminself.

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.6.7.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

A.6.7.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie II, Typ A: 0,8 – 1,0

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen. Im Baugebiet „An der Ringstraße“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Durchgrünung

Es werden folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

Kategorie II: 1,0

A.6.7.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

2.165 m² Eingriffsfläche	x	1,0 Kompensationsfaktor	= 2.165 m² Ausgleichsbedarf
---	----------	-----------------------------------	--

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 2.165m² erforderlich. Außerdem handelt es sich um eine forstwirtschaftliche Fläche, welche im Verdichtungsraum mit flächengleich auszugleichen sind. Dies entspricht einer Fläche von 2.165 m² Neuaufforstung.

A.6.7.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleich erfolgt auf einer planexternen Ökokontofläche, die gleichzeitig auch der Kompensation von Eingriffen in den Wald darstellt.

Dem Eingriff in Waldflächen wird eine flächengleiche Erstaufforstung in einem Umfang von 2.165 m² anrechenbarer Fläche zugeordnet. Es handelt sich um eine Teilfläche des bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Fl.-Nr. 1116/0 der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Gemarkung Schirnsdorf.

Bei der Aufforstung müssen standortgemäße Baumarten berücksichtigt und standortheimische Baumarten zu 20% beteiligt werden (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayWaldG).

Die Flurnummer 1116/0 der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Gemarkung Schirnsdorf wird durch einen Ökokontoanbieter (NUWA GmbH) entwickelt. Der nördliche Teilbereich des Flurstücks wird für ein separates Verfahren (Bebauungsplan Nr. 1b Igelsdorf „Erweiterung Gewerbegebiet“) herangezogen. Dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die südlich befindliche Fläche mit einem Flächenumfang von 2.165 m² zugeordnet. Die Flächen wurden mittels der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgegrenzt.



Abbildung 4: Lageplan der zugeordneten Ausgleichsfläche mittels Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Flurnummer 1116, Gmkg Schirnsdorf

A.6.8 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 090-7132 vom August 2024) wurden die auf das Planungsgebiet einwirkenden und die vom Plangebiet ausgehenden Verkehrs- und Anlagengeräusche prognostiziert und anhand der entsprechenden Anforderungen für Verkehrslärm nach der DIN 18005 bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie für Anlagengeräusche nach der TA Lärm beurteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Baulastträger der Staatsstraße keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind, trägt.

A.6.8.1 Verkehrsgeräusche

Relevante Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet gehen von den umliegenden inner- bzw. außerörtlichen Straßen aus. Die höchsten Verkehrsgeräusche treten dabei an der westlichen Gebäudeseite entlang der Penzendorfer Straße mit Beurteilungspegeln bis zu 62/54 dB(A) Tag/Nacht auf.

Die Beurteilung für die einwirkenden Geräusche erfolgt anhand der Anforderungen für ein Mischgebiet (MI). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden demzufolge am Tag und in der Nacht um bis zu 2/4 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche:

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Mischgebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht und werden am Planvorhaben am Tag und in der Nacht eingehalten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Januar 2018, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachschlafes auch der Nachtpegel mit ein, wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest-)Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

Für das Planvorhaben werden im vorliegenden Fall gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit einer architektonischen Selbsthilfe durch Grundrissorientierung bzw. baulich-technische Schallschutzkonstruktionen sichergestellt.

Für verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der nördlichen, westlichen und südlichen Gebäudeseite im Erd- bzw. 1. Obergeschoss werden folgende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

- **Hotelnutzungen:** Schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Hotelnutzungen mit Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht sind durch fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten (z. B. HVAC-Anlagen, Schalldämmlüfter) zu schützen. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (≤ 49 dB(A) in der Nacht) belüftet werden können.
- **Wohnnutzungen:** Gebäudeseiten mit Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht sind durch spezielle Schallschutzkonstruktionen (z. B. Prallscheiben) bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Balkone/Terrassen o. ä.) so zu schützen, dass vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm ≤ 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

Durch die o. g. Maßnahme nicht schutzbedürftiger Vorräume (verglaste Balkone/Terrassen o. ä.) nach DIN 4109 ist für die Wohnnutzungen ebenfalls sichergestellt, dass ein ausreichender Schallschutz für die Außenwohnbereiche gewährleistet wird.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans auf bestehenden Verkehrswegen. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher in Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrsgläuschen von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Das Planvorhaben führt durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr zu einer Änderung der Verkehrsgläusche in der Nachbarschaft. Es zeigt sich, dass in der bestehenden Nachbarschaft Pegeländerungen bis zu 0,3 dB(A) am Tag und in der Nacht auftreten. Das Kriterium der hilfsweise verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung für eine wesentliche Änderung ist demzufolge nicht erfüllt. Insofern lassen sich nach den Maßgaben der 16. BImSchV keine weitergehenden Anspruchsberechtigungen in der bestehenden Nachbarschaft gegen Verkehrsgläusche ableiten.

Insgesamt ist nach Ermittlung des beauftragten Gutachters (auf Basis der Parkplatzlärmstudie) mit zusätzlichen 7,65 Kfz/h im Tagzeitraum zu rechnen sowie von 1,2 Kfz/h im Nachtzeitraum. Der Anteil des Hotels an der Verkehrserzeugung beträgt ca. 45% der der geplanten Wohnnutzung etwa 55 %.

Bereits im Bestand werden durch die Verkehrslärmemissionen durch die Staatsstraße 2409, Penzendorfer Straße und Ringstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten im Plangebiet überschritten.

Das Planvorhaben führt in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zukünftig zu einer Erhöhung der Verkehrsgläusche durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Annahmen, um weitere 0,2/0,3 dB(A) bei den Gebäuden Ringstraße 45a und 45b sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum.

Eine wesentliche Änderung ist hiermit nicht gegeben. Der Marktgemeinderat erkennt hierbei aber auch, dass sich gleichzeitig eine geringere Verbesserung durch geringere Immissionspegel an den östliche gelegenen Immissionsorten ergibt.

Im Rahmen der gutachterlichen Ermittlung wurde mit verschiedenen mit Sicherheitsreserven gerechnet. Für die Ermittlung der Emissionen gemäß Parkplatzlärmstudie durch den planbedingten Verkehr wurde auf ein Hotel mit 30 Betten anstelle von 25 real geplanten Betten abgestellt.

Insbesondere wurde aber die zukünftige Verkehrsverteilung für den Ziel- und Quellverkehr jeweils vollständig für beide Fahrrichtungen der Straße angesetzt.

Der Gemeinderat erachtet es als realistisch, dass ein wesentlicher Teil der Hotelgäste aus Richtung Autobahn bzw. über die Staatsstraße 2409 anreisen werden, sodass sich die Verkehrsverteilung realistischerweise anders abbildet.

Der Gemeinderat geht daher davon aus, dass es sich um die im Gutachten ermittelten Werte um ein worst-case Szenario, dass in diesem Maße mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eintritt. Aber selbst bei Eintritt der errechneten Immissionspegel erscheinen gesunde Wohn- und

Lebensverhältnisse im Immissionsort 2 sichergestellt, wenn man den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet als Vergleichsmaßstab heranzieht, werden diese Werte regelmäßig eingehalten, nur beim Immissionsort IO2 verbleibt eine Überschreitung von 0,1 dB(A), der unter den oben beschriebenen, berücksichtigten Sicherheiten, der zu erwartenden Verkehrsverteilung akzeptabel ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass ein Unterschied von 0,1 dB für das menschliche Gehör kaum wahrnehmbar ist und auch nach den Maßgaben der nicht einschlägigen, aber vergleichsweise herangezogen 16. BImSchV keine wesentliche Änderung eintritt, nach der beispielsweise auch weitere Anspruchsberechtigung für den Schutz vor Verkehrslärm abgeleitet werden könnten.

A.6.8.2 Anlagengeräusche

Anlagen außerhalb des Plangebiets (Vorbelastung)

Anlagengeräusche auf die bestehende Nachbarschaft können von den bestehenden gewerblichen Betrieben ausgehen, so dass eine relevante Vorbelastung bereits gegeben ist. Demzufolge ist anzunehmen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits teilweise ausgeschöpft sind.

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich zwar abstandsbedingt höhere Immissionsrichtwertanteile aufgrund der Festsetzungen in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen als an der bestehenden Nachbarschaft. Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung des Plangebiets als Mischgebiet (MI) gegenüber der bestehenden Nachbarschaft, deren Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, kommt es durch das Heranrücken von schutzwürdiger Bebauung an die bestehenden gewerblichen Betriebe zu keiner weitergehenden Einschränkung in deren Emissionsausübung, als diese bereits gegenwärtig durch die bestehende schutzwürdige Nachbarschaft gegeben ist.

Anlagen innerhalb des Plangebiets

Im Planvorhaben sind emissionsrelevante bauliche Nutzungen in Form eines Hotelbetriebs und einer Tiefgarage vorgesehen, die zu relevanten Geräuscheinwirkungen sowohl am Planvorhaben als auch in der umliegenden bestehenden schutzwürdigen Nachbarschaft führen können (Zusatzbelastung).

Durch Anlagengeräusche des Planvorhabens ergeben sich in der bestehenden Nachbarschaft im allgemeinen Wohngebiet (WA) Beurteilungspegel bis zu 38/36 dB(A) tags/nachts. An den maßgeblichen Immissionsorten des Planvorhabens (Wohnnutzungen) im Mischgebiet (MI) ergeben sich Beurteilungspegel bis zu 40/43 dB(A) tags/nachts.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist grundsätzlich sichergestellt, wenn der von einer Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Dieser Sachverhalt ist im vorliegenden Fall sowohl für die bestehende Nachbarschaft als auch für das Planvorhaben selbst nicht gegeben.

Maßgeblich für die nächtliche relevante Zusatzbelastung im Hinblick auf den Gesetzeszweck nach Kapitel 3.2.1 der TA Lärm sind sowohl die Parkgeräusche durch Stellplätze westlich des Plankörpers als auch die Kommunikationsgeräusche des Raucherbereichs vor dem Haupteingang des Hotels.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche aus dem Plangebiet werden bauliche Maßnahmen in Form einer Abschirmung im Ausbreitungsweg der Schallquelle festgesetzt.

Die Einhaltung der Anforderungen für das Planvorhaben wird bereits durch die notwendigen Maßnahmen aufgrund der Verkehrsgeräusche gewährleistet.

A.6.9 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden für das gesamte Baugebiet einheitlich örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Zulässige Dachformen sind ausschließlich Flachdächer. Die Dachneigung darf max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale betragen.

Außenwände sind als verputzte Fassaden zu gestalten. Für Fassadenanstriche sind nur Weißtöne und helle Farben mit Hellbezugswerten größer als 40 zulässig.

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Penzendorfer Straße aus westlicher Richtung.

A.6.10.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist möglich.

A.6.10.3 Gasversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Gasversorgung ist möglich.

A.6.10.4 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist möglich.

A.6.10.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

A.6.11 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiet	2.165 m ²	100 %
Fläche gesamt	2.165 m²	100 %

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

In den vergangenen Jahren wurde die Gemeinde Rednitzhembach wiederholt mit Bauabsichten für eine bestehende Brachfläche im Ortsteil Igelsdorf an der Nahtstelle zwischen dem Baugebiet Igelsdorf 1a und Gewerbegebiet Nord konfrontiert.

Jüngste Planungen eines Investors für die Errichtung eines Hotels mit Wohnungen hat der Gemeinderat zum Anlass genommen, einen Bebauungsplan für diese Fläche aufzustellen. Die Planungsabsicht wurde als geeignete Nutzung für einen Lückenschluss zwischen gewerblicher Nutzung im Westen und Wohnnutzung im Osten erachtet.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebiets. Begrenzt wird das Plangebiet zum einen durch die Penzendorfer Straße im Westen und durch die Ringstraße im Süden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.165 m² die Grundstücke des Geltungsbereiches befindet sich in privatem Eigentum.

Das Plangebiet wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1a Igelsdorf als Fläche für Forstwirtschaft dargestellt. Um vorliegend eine Bebauung zu ermöglichen, wird daher eine Änderung des Bebauungsplans bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 666/1 und 666/23, Gemarkung Walpersdorf und umfasst eine Fläche von ca. 2.165 m². Durch diesen Geltungsbereich wird die Baulücke zwischen der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung und dem westlich gelegenen Gewerbe geschlossen.

Geplant ist eine Kombination aus Wohnbebauung und Hotel/Gastronomie. Durch die Kombination von Wohngebäude und Hotel wird ein verträglicher Übergang zwischen den oben genannten Nutzungen geschaffen. Die Wohnbebauung greift die bestehende Nutzung im Osten auf, das Hotel und die Gastronomie Nutzungen mit ihren höheren Lärmemissionen und Toleranzen entspricht mehr dem angrenzenden Gewerbegebiet und schafft somit einen guten Übergang.

Ziel des Bebauungsplans ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland. Dabei sollen die städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Wohngebietes fortgeführt werden.

Das geplante Wohngebiet wird über Ringstraße erschlossen. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Durchgrünung, zu realisieren (s. Kap. 0).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i. V. m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**
insb. § 14 i. V. m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Artenschutzrechtliche Stellungnahme (ÖFA- Ökologie Fauna Artenschutz; Stand Juni 2021)
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**
insb. i. V. m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen

Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

- BBodSchG
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete



Im Nordosten befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - "Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügellandgruppe und Heidenberg" (LSG West).

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-25 und 27-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Nürnberg

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Nürnberg sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rednitzhembach stellt das Plangebiet als Fläche für die Aufforstung dar. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, erfolgt dessen Änderung im Parallelverfahren.

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Roth innerhalb der naturräumlichen Einheit „Mittelfränkisches Becken“ (113A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10 ha pro Tag (2018) oder etwa 2,8 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Rednitzhembach beträgt etwa 1.301 ha, davon sind etwa 26,7 % (347 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 9,9 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 4,8 ha und Verkehrsfläche mit 8,5 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Baubereich des Vorhabens beträgt etwa 900 m².

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.165 m². Derzeit sind im Planungsgebiet nur im nördlichen Bereich (Parkplätze) Versiegelungen vorhanden, bei den übrigen Grundstücken handelt es sich um forstwirtschaftliche Flächen.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Ungefähr 60% der Geltungsbereichsfläche ist mit jungen bis ca. fünf Jahre alten Gebüsch bewachsen mit hoher Artenvielfalt der Gehölze mit Eiche, Birke, Hainbuche, Pappel, Eberesche, Mehlsbeere, Hasel, Weißdorn, Hundsrose etc.). Die vielfältige und dichte Gebüschstruktur ist potenziell geeigneter Brutlebensraum für gebüschbrütende Vogelarten.

Im Randbereich befinden sich vereinzelt Bäume im Nordteil sind dies Eichen, Birken und Hainbuchen. Am Südrand entlang der Ringstraße sind dies zwei Hainbuchen und ein Ahorn.

Im zentralen und nördlichen Teil der Fläche sowie in nährstoffreichen Abschnitten sind als Sukzessionsgewächse auch Stauden mehr oder weniger flächig vorhanden. Neben wenigen sog. Wildkräutern sind dies die Nährstoffzeiger Brombeere, Brennnessel und Kletten-Labkraut. Im nördlichen Abschnitt wächst auf sandigem, magerem Untergrund kleinflächig etwas Heidekraut.

Im Juni 2021 wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vom Büro ÖFA erstellt, welche den Planunterlagen beiliegt.

Es wurden keine Beeinträchtigung artenschutzrelevanter Tierarten festgestellt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit Dolomitsteinlagen; nach SE zunehmend Sandstein mit Chalcedonlagen. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „Fast ausschließlich Braunerde (podsolig) (27e)“ vor. Der Boden ist durch die Siedlungslage vorbelastet. Die Fläche ist seit mehreren Jahren eine Brachfläche. Teilweise wird sie als Lagerfläche genutzt. Das Befahren mit schwerem Gerät kann zu Bodenverdichtungen führen. Teilweise kann aufgrund der Nutzung als Lagerfläche im südlichen Bereich von einer Einschränkung der Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Penzendorfer Straße, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Die vorhandenen Baumstrukturen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung.

Durch die Nähe zum Industriegebiet sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen Gewerbebebauung und Wohnbebauung ist das Plangebiet von einer geringen Bedeutung für das Landschaftsempfinden. Das Plangebiet ist eine seit mehreren Jahren brachliegende Fläche. Für das Landschaftsbild ist diese Fläche nur von geringer Bedeutung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant, sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den 2.165 m², die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig ca. 900 m² als Baufläche für Gebäude nutzbar sein (GRZ = 0,6). Die GRZ kann darüber hinaus zu 50% durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden. Zusätzlich zu dem geplanten Gebäude werden im Vorhabenraum 525 m² für Verkehrsflächen in Anspruch genommen und damit vollständig versiegelt.

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als Grünfläche genutzt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Mischgebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer *externen* Fläche ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Mischgebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Da keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch das Vorhaben betroffen sind oder signifikant beeinträchtigt werden, sind Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG nicht erforderlich.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung kann gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von ca. 1.300 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist der Versiegelungsgrad als *hoch* anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung (Brachfläche) bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Grundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren bis hohen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Aufgrund des Verlustes von Waldflächen kommt es zu einem Verlust von Gehölzen, welche das regionale Klima positiv beeinflussen. Mit dem Verlust dieser Strukturen sowie der Versiegelung geht ein negativer Einfluss auf das regionale Klima einher.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet, im Nordosten schließt ein etwa 3,5 ha großes Waldstück an das Planungsgebiet an. Dieses Waldstück ist Teil des Landschaftsschutzgebiets LSG West des Landkreises Roth. Für das Landschaftserleben ist dieses Waldstück von geringer Bedeutung.

Zurzeit ist das Plangebiet mit Ruderalstrategen sowie Anpflanzungen z.B. Hecke genutzt, zudem wurde es teilweise als Lagerfläche genutzt. Ein Waldbestand ist auf dem Plangebiet im aktuellen Zustand nicht zu erkennen. Aufgrund der Lage angrenzend an die Penzendorfer Str. sowie die Ringstraße ist das Plangebiet vorbelastet.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstige wertvolle Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von forstwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Abbildung 5: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

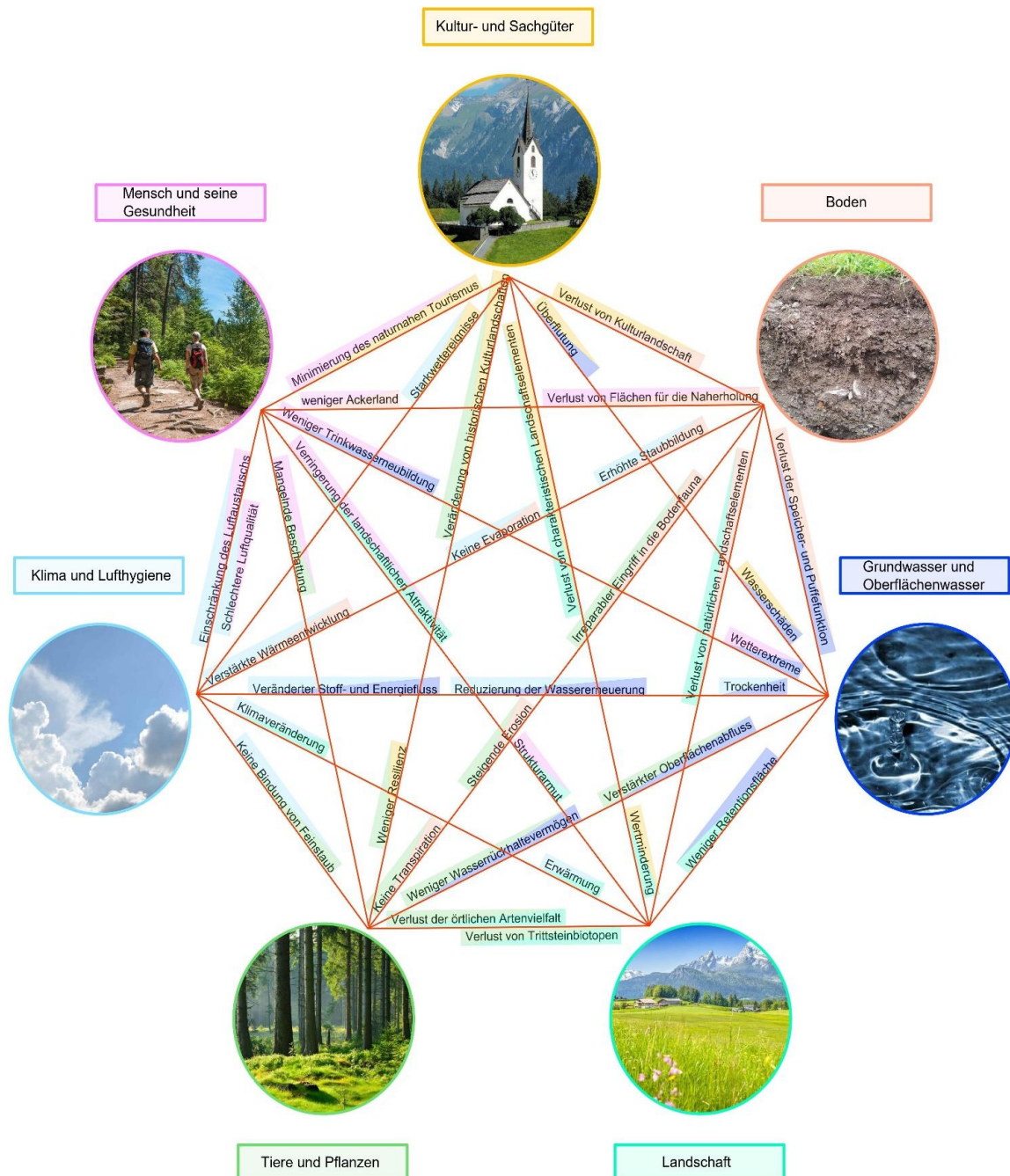


Abbildung 5: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet Rednitzhembachs gehört zu keiner Erdbebenzone¹, d. h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener (Buchen-)Wald entwickeln.

Die gehölzbestockten Bereiche würden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

¹ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 11.12.21]

Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünung des Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Bereiche sind mit einer Gras- / Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) zu verwenden.

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.6.6. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbilddauswertungen eingestuft. Es wurde ein Kompensationsfaktor von 1,0 eingesetzt.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.165 m².

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“² des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Der aktuelle Zustand des Plangebietes und die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbilddauswertungen folgendermaßen eingestuft:

Kategorie II: Feldgehölze, Hecken, Gebüsche

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Für das geplante Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese wurde laut Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ A (Schwellenwert GRZ > 0,35) zugeordnet.

Entsprechend des Leitfadens richtet sich die Höhe des Kompensationsfaktors nach der Qualität der am Eingriffsort festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen. Bei der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe vorgesehen:

Kategorie II: Typ A: 0,8-1,0

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der o.g. Kategorie und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt.

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

2.165 m² Eingriffsfläche	x	1,0 Kompensationsfaktor	= 2.165 m² Ausgleichsbedarf
---	----------	-----------------------------------	--

² Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan verursacht, sind folglich 2.165 m² Kompensationsfläche notwendig.

B.5.3 Waldrechtlicher Ausgleich

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine forstwirtschaftliche Fläche, welche im Verdichtungsraum Nürnberg einen 1:1 Ausgleich mit sich bringt. Für den waldrechtlichen Ausgleich ist eine Fläche von 2.165 m² notwendig.

B.5.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Dem Eingriff in Waldflächen wird eine flächengleiche Erstaufforstung in einem Umfang von 2.165 m² anrechenbarer Fläche zugeordnet. Es handelt sich um eine Teilfläche des bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Fl.-Nr. 1116/0 der Gemeinde Höchstadt, Gemarkung Schirnsdorf. Die Aufforstung findet im Verdichtungsraum Nürnberg/Erlangen/Fürth statt.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ist das Gebiet für eine Mischnutzung gut geeignet. Die Mischnutzung wäre an anderen Standorten nicht vorteilhaft.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 21.05.21 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen Baugrundeignung Versiegelungsgrad Vorhandensein von Altlasten Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern Flurabstand zum Grundwasser Einflüsse auf Grundwasserneubildung Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Emissionen, Luftqualität Frischluftzufuhr und -transport, Kaltluftproduktion und -transport Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Lärm- und Geruchsemissionen Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Bau- und Bodens liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Rednitzhembach, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde Rednitzhembach erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 21.05.21 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 18.05.21] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 18.05.21] ▪ Artenschutzrechtliche Stellungnahme
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 18.05.21]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 18.05.21] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 18.05.21]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 27.06.18 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNo-des=11,122 [Zugriff: 18.05.21]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 21.05.21 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 18.05.21] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNo-des=11,122. [Zugriff: 18.05.21]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 21.05.21

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 18.05.21]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 18.05.21]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeyMM-RVQ [Zugriff: 18.05.21] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 18.05.21] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rednitzhembach beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen sind als mittlere Beeinträchtigung zu bewerten.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. **Die zugeordneten Ausgleichsflächen zur Waldmehrung, ergänzt durch weitere Pflanzmaßnahmen, können die ungünstigen Auswirkungen der baulichen Nutzung durch das Hotel auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.**

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10. 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
-

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nürnberg (7) mit Kennzeichnung Rednitzhembach	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rednitzhembach	11
Abbildung 4: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	19
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich	25
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	39
Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	40
Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	42
Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	43

E Verzeichnis der Anlagen

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bauvorhaben an der Penzendorfer Straße, ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz (Roth), Juni 2021
- Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Rednitzhembach Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel Penzendorfer Str./Ecke Ringstraße“ mit integrierem Grünordnungsplan, Möhler + Partner Ingenieure (Bamberg), August 2024